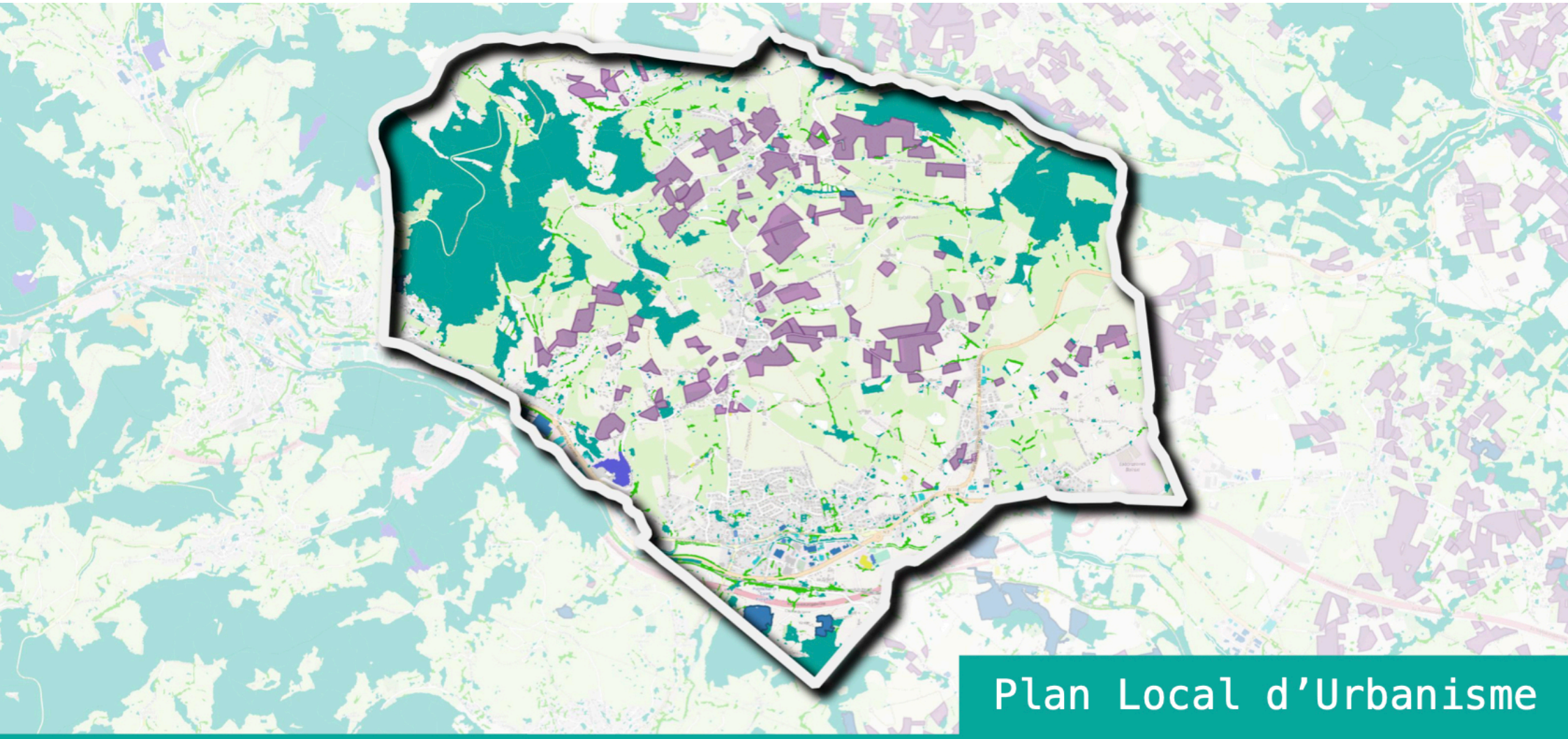


Plan Local d'Urbanisme

VINDRY-SUR-TURDINE

Rapport de présentation

Tome 2

Justifications des choix

#01

JD Urbanisme

urbanisme@juliendallemagne.fr

06.49.62.78.29

www.juliendallemagne.fr

Ecologia Conseils

yvain.dubois@free.fr

06.51.39.37.30

https://ecologia-conseils.fr/

Table des matières

I. PREAMBULE 5

II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT 6

Le projet communal vise à : 6

Le parti d'aménagement retenu est le suivant : 6

III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES 11

IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 15

V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD 18

VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME 20

VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES 22

VIII. LES CAPACITES DU PLU 41



Partie 1

Explication des choix pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :	
Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;	P6
Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;	P15
Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	P43
En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :	
1°La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;	P11
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;	P18
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;	P20
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;	P21
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;	-
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.	Cf ensemble du document



II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

Issue de la fusion de quatre villages, la commune nouvelle de Vindry-sur-Turdine a fait le choix d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme unifié. Ce document vise à assurer une gestion cohérente et harmonisée du territoire communal, tout en garantissant sa compatibilité avec le SCOT du Beaujolais et les objectifs fixés par la loi ZAN.

Le projet communal vise à :

- Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et respectant les orientations du SCOT, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.
- Préserver les activités économiques (protection des commerces des villages, maintien de l'agriculture, des artisans et de l'industrie), nécessaires au territoire.

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

Sur le développement urbain

Le projet communal affirme une volonté claire de maîtrise de l'étalement urbain, en orientant prioritairement le développement vers des secteurs raccordés à l'assainissement collectif, afin de limiter la dispersion de l'urbanisation et l'impact sur les espaces agricoles et naturels.

La commune dispose de nombreuses de dents creuses, mais pas toujours mobilisables. Celles-ci sont soumises à une forte rétention foncière, ces terrains étant, pour la plupart, déjà constructibles antérieurement à l'approbation des PLU, ce qui limite leur mobilisation effective.

Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de définir de nouveaux secteurs de développement, situé à proximité immédiate des commerces et des centres-bourg.

Les différents sites identifiés permettent la mise en œuvre de formes urbaines et de typologies de logements diversifiées, telles que de l'habitat intermédiaire, des constructions intégrées à la pente, ainsi que des logements de type T2, T3 et T4. Ces typologies ne peuvent être développées de manière qualitative au sein des dents creuses existantes, majoritairement situées dans des secteurs pavillonnaires peu denses, contraints tant par leur morphologie que par la rétention foncière.

Dans l'enveloppe urbaine du bourg

Une analyse du tissu urbain montre qu'il existe encore de nombreuses parcelles non bâties en zone U. Toutefois, ces espaces sont souvent de petites tailles et morcelés, ce qui rend leur aménagement difficile.

Malgré la volonté de la commune de densifier les zones déjà urbanisées, la rétention foncière et la configuration de ces parcelles limitent fortement leur utilisation.

Cependant, grâce à l'assouplissement des règles de construction, et notamment au sein du règlement du PLU, de nouvelles possibilités permettront d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre l'utilisation de celui-ci dans des proportions similaires avec plus de densité.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU pourra mettre en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle.

La commune se conforme aux préconisations du SCOT.

Sur le plan résidentiel

La diversification résidentielle communale passera par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.).

Plusieurs typologies de logements seront produites : logements intermédiaires, collectifs, groupés ainsi que quelques logements individuels.

Sur le plan des équipements

La commune de Vindry-sur-Turdine souhaite préserver l'ensemble des équipements existants, dont le dimensionnement est à ce jour jugé satisfaisant, à l'exception du complexe sportif Roger Marduel.

En effet, cet équipement, aujourd'hui fortement sollicité, nécessite une extension afin de soutenir et de pérenniser la dynamique associative et sportive communale. À cette fin, plusieurs emplacements réservés sont inscrits au nouveau PLU.

Sur le développement économique

La commune souhaite maintenir et soutenir le développement de l'activité agricole, tout en veillant à la bonne intégration paysagère des projets susceptibles d'y être liés.

Par ailleurs, les linéaires commerciaux des villages sont désormais préservés, notamment par l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux vers de l'habitat, afin de maintenir l'animation et les fonctions de proximité.

La commune souhaite également renforcer les services, les commerces et les équipements, et favoriser l'installation de nouvelles entreprises artisanales ou agricoles, dans l'objectif d'assurer une mixité des fonctions et de s'appuyer sur les forces économiques locales. Pour cela, 2 sites sont appelés à se développer : Actival 2 et le site des Serres du Moulin.

L'aménagement d'Actival 2 est porté par la COR. Cette zone d'activités doit permettre l'installation d'entreprises artisanales et industrielles.

Le site des Serres du Moulin

Il est aujourd'hui occupé par une activité commerciale de type jardinerie et s'inscrit dans un environnement déjà largement anthropisé. Il s'agit d'un foncier intégralement artificialisé, disposant d'infrastructures existantes (voiries, réseaux, bâtiments), ce qui limite fortement les incidences sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Sa localisation en continuité immédiate de la zone d'activités économiques existante renforce la cohérence du choix d'aménagement retenu. Cette proximité permet d'optimiser l'usage des équipements publics et des réseaux, tout en favorisant une organisation fonctionnelle et lisible du tissu économique communal.

Dans ce contexte, le PLU autorise la mutation de ce site vers des activités économiques non commerciales et non agricoles. Cette évolution s'inscrit pleinement dans les objectifs de rationalisation de l'occupation du sol et de limitation de la consommation d'espaces naturels, en privilégiant la reconversion et la densification de sites déjà urbanisés, conformément aux principes portés par la loi ZAN.

Le choix de ce secteur participe ainsi à une stratégie de développement économique maîtrisée, reposant sur la valorisation du foncier existant plutôt que sur l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation, tout en garantissant la compatibilité du projet avec les orientations du SCOT du Beaujolais.

Les enjeux de maitrise des déplacements

Vindry-sur-Turdine est une commune périphérique de l'agglomération lyonnaise, ce qui génère des déplacements pendulaires importants, en particulier pour l'accès à l'emploi et aux services.

Toutefois, la majorité du développement communale est centrée sur le village de Pontcharra sur Turdine, qui dispose :

- D'une gare
- De commerces
- De zones d'activités
- D'équipements

De plus, le gel de l'urbanisation des hameaux éloignés des villages, non reliés à l'assainissement collectif ou en déconnexion des enveloppes urbaines, traduit la volonté communale de limiter la dépendance à l'automobile et de réduire les déplacements contraints.

Sur la protection des espaces naturels

Le projet communal recherche le développement de la « nature » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

La commune tient à être exemplaire dans sa responsabilité vis-à-vis de l'environnement en respectant la nature, l'agriculture et les paysages identitaires de son territoire, et souhaite créer des corridors écologiques

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés.
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ; -
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;
- Les éléments de trame verte

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Sur la protection des espaces agricoles

L'agriculture représente un grand intérêt sur le territoire. Le projet de PLU préserve et valorise l'espace rural agricole afin de faire connaitre le territoire et les productions locales pour mieux véhiculer une culture de qualité.

La commune souhaite rester fondée sur son identité de village avec son histoire de terre rurale agricole en préservant les exploitations agricoles.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants. La commune de Vindry-sur-Turdine présente un patrimoine historique intéressant avec des châteaux, maison de maitres, fermes traditionnelles, porches, puits...

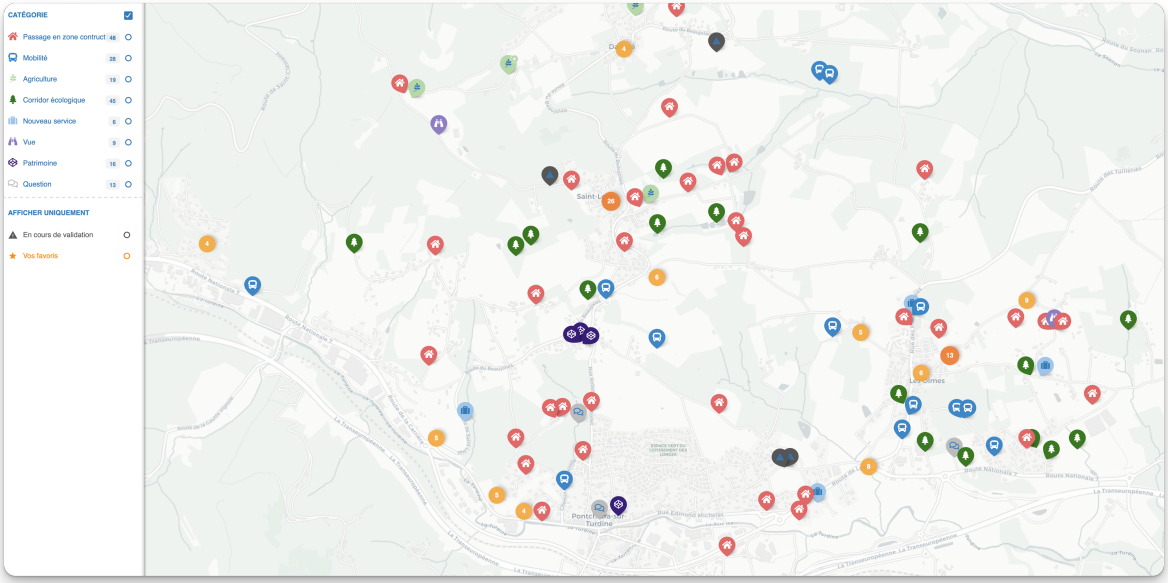
Un projet de PLU qui a fortement mobilisé les habitants

L'élaboration du projet de PLU a donné lieu à une large mobilisation des habitants, notamment par la mise en place d'une cartographie collaborative en ligne. Cet outil a permis de recueillir de manière structurée les demandes, besoins, remarques et questionnements exprimés par la population tout au long de la procédure.

Au total, plus de 200 observations ont été recensées. Ces contributions ont constitué une source d'information précieuse, permettant :

- d'enrichir la connaissance fine du territoire,
- d'identifier les usages et perceptions locales,
- et de mieux appréhender les attentes des habitants à l'égard du projet communal.

Il est toutefois précisé qu'une part significative des contributions portait sur des demandes de constructibilité concernant des secteurs appelés à demeurer inconstructibles dans le futur PLU, au regard des contraintes réglementaires, environnementales ou agricoles. Ces observations ont néanmoins été prises en compte dans l'analyse globale, en tant qu'indicateurs des enjeux et des besoins exprimés, sans pouvoir se traduire systématiquement par des évolutions du zonage.

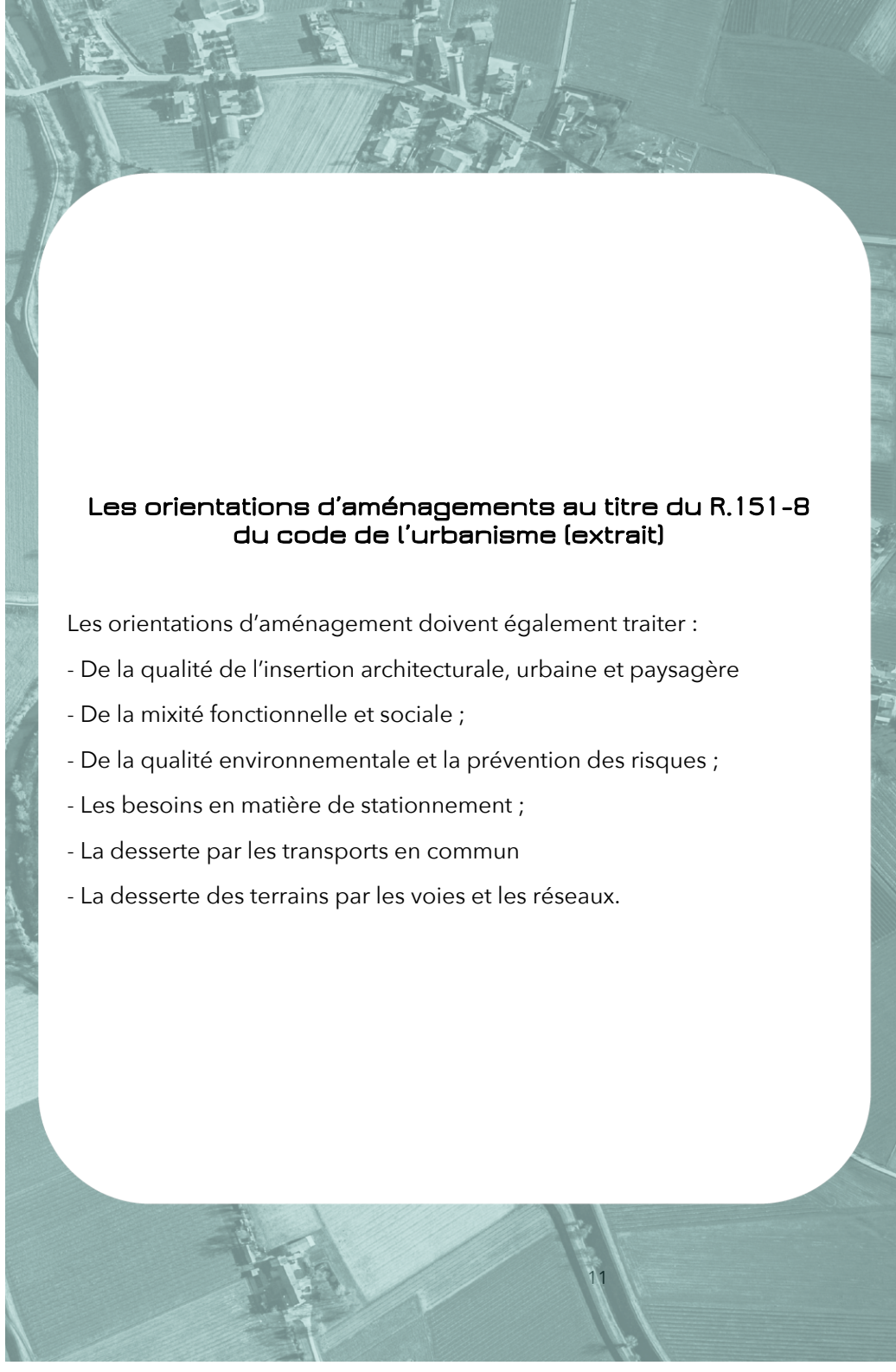


Extrait de la cartographie collaborative

III. LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU met en place :

- Neuf secteurs d'OAP sans règlement au titre de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, sont mis en place sur des zones AU à vocation d'habitat.
- Deux secteurs d'OAP au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme.



Les orientations d'aménagements au titre du R.151-8 du code de l'urbanisme (extrait)

Les orientations d'aménagement doivent également traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La desserte des terrains par les voies et les réseaux.



Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Orientations du PADD

Le PADD fixe explicitement des objectifs chiffrés et qualitatifs de maîtrise de l'urbanisation et de sobriété foncière, conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme.

- PADD, définition des objectifs généraux, pages 3 à 4
- PADD, page 20

Traduction dans les OAP

OAP document 1 (habitat) :

- Densités encadrées et précisées par secteur

OAP 1, pages 3 à 4

- Interdiction de formes urbaines consommatrices d'espace (habitat groupé par garages, plots)

OAP document 2 – OAP n°11 « Noilly » :

- Interdiction de toute construction nouvelle d'habitat

Les orientations d'aménagement et de programmation intègrent des exigences de densité minimale, exprimées à travers les formes urbaines attendues, les typologies autorisées et les densités indiquées par secteur.

Ces prescriptions visent à éviter le sous-emploi du foncier ouvert à l'urbanisation et constituent un levier essentiel de modération de la consommation d'espace.

Elles garantissent ainsi une utilisation économe du sol, conforme aux orientations du PADD et aux objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de sobriété foncière portés par la loi ZAN.

Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Orientations du PADD

Le PADD insiste sur la qualité du cadre de vie, la valorisation du paysage et l'intégration des projets dans leur environnement.

- PADD, pages 3 à 4
- PADD, pages 6 à 7

Traduction dans les OAP

- Prescriptions architecturales détaillées (volumétrie, hauteurs, matériaux, toitures, teintes)
- Traitement paysager des espaces non bâtis, haies, alignements, stationnements végétalisés
- Stationnements paysagers, non couverts, intégrés au site (OAP 2, page 8)

Préservation de l'environnement et des continuités écologiques

Orientations du PADD

Le PADD identifie l'environnement comme un pilier central du projet communal :

- Préservation des milieux naturels, de la trame verte et bleue
- Intégration de la biodiversité et des continuités écologiques dans l'aménagement

Traduction dans les OAP

- Protection des haies et arbres existants
- Création de haies bocagères et d'alignements d'arbres
- Stationnements paysagers limitant l'imperméabilisation



Déplacements et mobilités de proximité

Orientations du PADD

Les déplacements constituent une thématique du PADD :

- Rationalisation des déplacements
- Recherche de proximité et limitation des usages contraints de l'automobile

Traduction dans les OAP

- Cheminements piétons obligatoires en accompagnement des voiries nouvelles

Prévention des risques et gestion des réseaux

Orientations du PADD

Le PADD rappelle la prévention des risques naturels et gestion durable de l'eau

Traduction dans les OAP

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec une priorité donnée à l'infiltration par le sol et la création de surface de pleine terre.
- Respect du zonage pluvial.
- Réseaux séparatifs obligatoires.

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires.
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :
    - Éviter les masques solaires entre les constructions.
    - Préserver les vues.
    - Limiter les vis-à-vis entre les logements.
- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;
- Conserver une trame verte de proximité.
- Création de cheminements doux (piétons, vélos).

Mise en place d'une gradation des densités de construction :

Des densités minimales sont mises en place sur l'ensemble des zones U et AU afin de respecter :

- Les orientations du SCOT en vigueur.
- Les lois en matière de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.
- La préservation de la forme urbaine des bourgs et des hameaux.



Mise en place d'un phasage de l'urbanisation

Conformément à l'article L.151-6-1 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation doivent définir, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements associés.

Toutefois, cet article n'impose pas un phasage rigide ni une hiérarchisation stricte et chronologique des secteurs, mais vise avant tout à garantir la cohérence d'ensemble du projet communal et l'anticipation des besoins en équipements.

En l'espèce, les secteurs de développement identifiés dans les OAP ont vocation à accueillir des formes d'habitat différenciées (habitat individuel, groupé, intermédiaire ou collectif), permettant de répondre de manière souple et adaptée à l'évolution des besoins résidentiels de la commune. Ces secteurs sont tous situés dans des contextes urbains comparables, sans qu'un enjeu particulier ne justifie leur priorisation stricte dans le temps.

Dans un contexte marqué par une faible pression foncière, une absence de tension sur la production de logements et une incertitude inhérente aux dynamiques opérationnelles (maîtrise foncière, calendriers des porteurs de projets, capacités financières, conditions économiques), la mise en place d'un échéancier hiérarchisé présenterait un risque réel de gel de la production de logements. En effet, conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur à l'épuisement préalable d'un autre pourrait conduire à bloquer toute opération, indépendamment de la maturité réelle des projets.

La commune a donc fait le choix assumé de ne pas hiérarchiser les secteurs en termes de priorité d'urbanisation, afin de préserver une capacité d'adaptation et de réactivité face aux opportunités foncières et aux contraintes opérationnelles. Cette approche permet d'engager l'urbanisation de l'un ou l'autre des secteurs identifiés, voire de plusieurs simultanément, en fonction :

- de l'avancement des projets,
- de la disponibilité foncière,
- de la capacité à réaliser les équipements nécessaires,
- et des besoins effectifs en logements.

Ce choix ne remet pas en cause la cohérence du projet communal, dans la mesure où l'ensemble des secteurs est encadré par des OAP précises, définissant les formes urbaines, les densités attendues, les principes de desserte et les modalités d'intégration paysagère et environnementale. L'ouverture à l'urbanisation demeure ainsi maîtrisée, qualitative et progressive, sans être enfermée dans un calendrier figé.

En définitive, l'absence d'échéancier hiérarchisé ne traduit pas une absence de pilotage, mais au contraire une stratégie volontaire de souplesse, visant à garantir la continuité de la production de logements, la bonne adaptation aux réalités locales et le respect des orientations du PADD, dans un cadre compatible avec les objectifs de sobriété foncière et de développement maîtrisé.

IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au global, le nouveau PLU réduit de 61 % les surfaces des potentiels constructibles pour de l'habitat

De plus, le PLU met en place des densités minimales sur l'ensemble des zones AU.

	Potentiels théoriquement constructible dans l'ancien PLU	Potentiels théoriquement constructible dans le nouveau PLU	Surface concernée en ha
Surface en Ha	10,0	3,9	-61,0 %

Un PLU compatible avec la trajectoire de « zéro artificialisation nette »

La zone d'activités économiques Actival 2 est identifiée comme relevant du potentiel de consommation foncière résiduelle (COR), conformément aux orientations du SCoT.

Dans ce cadre, le PLU prévoit une artificialisation nouvelle totale de 5,2 hectares, intégrant l'ensemble des surfaces concernées par :

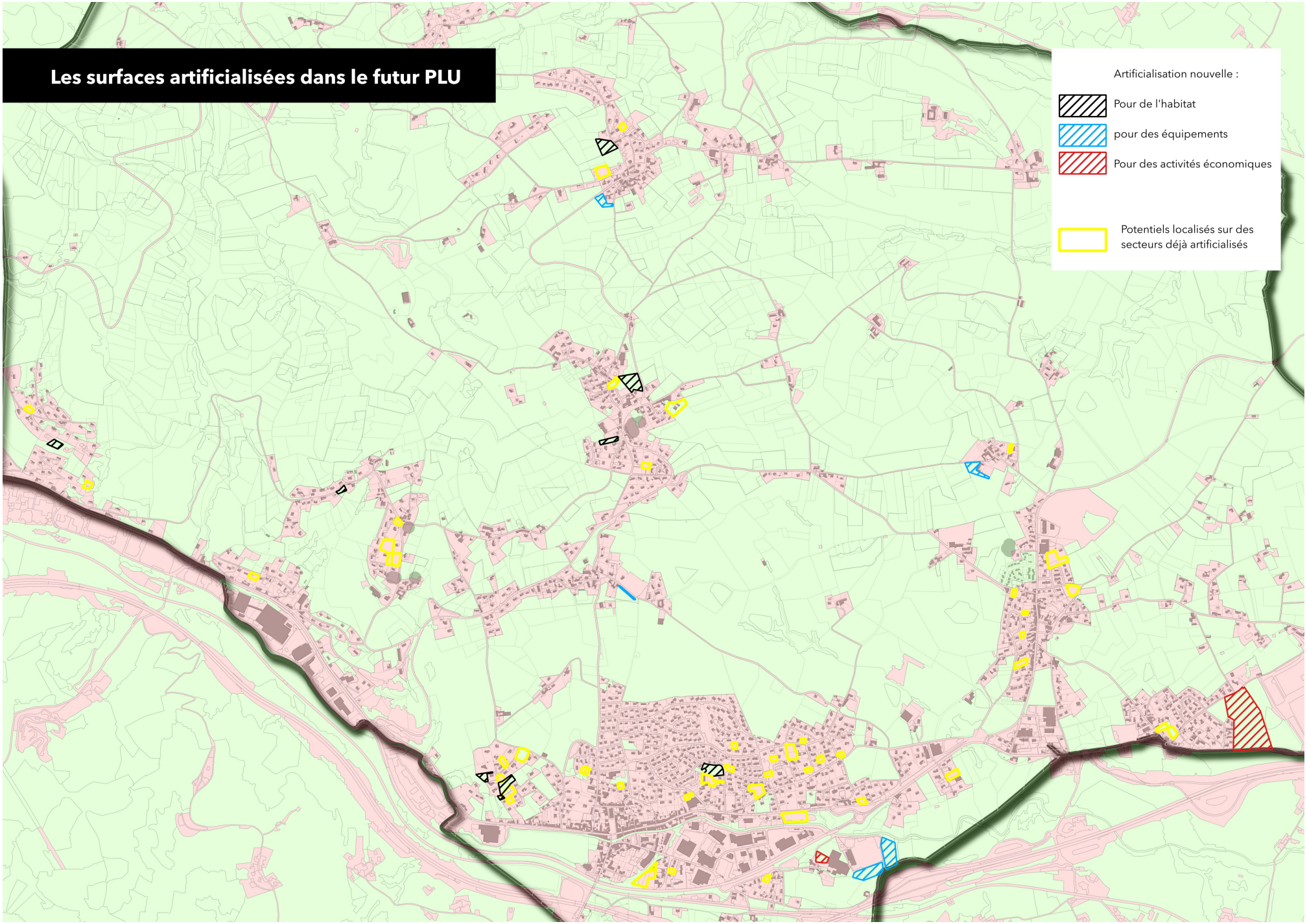
- les emplacements réservés,
- les zones à urbaniser,
- ainsi que les autres secteurs générant une consommation foncière future.

À titre de comparaison, le plafond maximal d'artificialisation autorisé par la trajectoire issue de la loi relative au zéro artificialisation nette (ZAN) est fixé à 18 hectares pour le territoire concerné.

Ainsi, le PLU se situe très en deçà des marges autorisées, avec une consommation foncière projetée inférieure d'environ 76 % au plafond réglementaire. Cette trajectoire traduit une forte sobriété foncière et une mise en œuvre particulièrement vertueuse des objectifs de limitation de l'artificialisation des sols.

	Surface en ha déjà artificialisée	Surface en ha nouvelle artificialisée
Habitat	6,5	2,4
Economie. Foncier COR (Actival 2)	0	4,0
Economie. Foncier commune (Le Moulin)		0,5
Equipements	0	2,3
Total	**6,5**	**9,2**

Les surfaces artificialisées dans le futur PLU



V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le PADD a été élaboré en concertation avec la population qui a notamment travaillé sur la localisation de certaines zones à construire et sur le nombre de logements à produire pour les 10 prochaines années.

Le PADD dégage des enjeux clés à retenir :

Enjeu I : « *Vindry-sur-Turdine construit son avenir en conciliant qualité de vie, respect du paysage et préservation de son cadre naturel*».

Enjeu II : « *Vindry-sur-Turdine cultive sa convivialité et affirme son attachement à une identité territoriale partagée*» .

Enjeu III : *Vindry-sur-Turdine, une commune attractive pour les activités économiques* ».

Enjeu IV : « *Vindry-sur-Turdine, une commune connectée grâce à un réseau développé*».

Enjeu V : « *Vindry-sur-Turdine, une commune multipolarisée au sein de son organisation territoriale*».

Le tableau ci-après résume la mise en œuvre du PADD à travers les règlements écrit et graphique.



Travail sur le projet de PADD



Positionnement de chacun sur le futur nombre de logements à produire



Orientations et objectifs du PADD	Références PADD (pages)	Dispositions réglementaires mises en œuvre	Références règlement (articles / pages)	Justification de la nécessité du règlement
Préserver les milieux naturels, la trame verte et bleue et les continuités écologiques	PADD – Environnement : constats et choix p. 8 à 9	Protection des boisements, haies, arbres isolés, corridors écologiques, zones humides ; interdiction de construction et encadrement strict des interventions	Titre II – art. L.151-19, L.151-23 (p. 12–13) ; Titre VI zones N (p. 27 et suiv.)	Le règlement traduit concrètement les orientations environnementales du PADD en rendant opposables les mesures de protection, garantissant la préservation durable des continuités écologiques identifiées.
Limiter l'étalement urbain et maîtriser les extensions	PADD – Social / Territoire : enjeux p. 11	Délimitation stricte des zones U, AU, A et N ; encadrement des constructions hors enveloppe urbaine ; interdictions en zones naturelles et agricoles	Titre I art. 2 (p. 4) ; Titres V et VI (p. 21 et p. 27)	Le zonage et les règles d'implantation constituent l'outil principal de maîtrise de l'urbanisation, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière du PADD.
Favoriser une gestion économe de l'espace et la densification maîtrisée	PADD – Choix sociaux p. 11	Règles de densification dans l'enveloppe urbaine, limitation des extensions, encouragement à la réhabilitation et aux dents creuses	Zones Ua – art. Ua1 et Ua2 (p. 15 à 17)	Le règlement permet de traduire l'objectif de densification qualitative par des règles adaptées à la morphologie existante, sans banalisation du tissu urbain.
Diversifier l'offre de logements et répondre aux besoins démographiques	PADD – Social : choix p. 11	Autorisation des différentes formes d'habitat selon les secteurs ; règles de volumétrie et d'implantation adaptées	Zones Ua, AUa (p. 15 à 20)	Le règlement assure la faisabilité réglementaire de la diversité de l'habitat souhaitée par le PADD, tout en encadrant son insertion urbaine et paysagère.
Maintenir et développer les activités économiques et agricoles	PADD – Activités économiques p. 12–13	Zoning spécifique Ui, Uic, Ae ; autorisation ciblée des constructions agricoles et artisanales ; règles d'implantation	Titre III (p. 14–16) ; Titre V zones A (p. 21–25)	Les règles permettent de soutenir l'économie locale tout en évitant les conflits d'usage et l'urbanisation diffuse des espaces agricoles.
Préserver l'identité paysagère et architecturale	PADD – Environnement et territoire p. 9 et p. 11	Règles sur les hauteurs, implantations, toitures, clôtures, traitement paysager et intégration environnementale	Titre VII – Caractéristiques architecturales (p. 32 et suiv.)	Le règlement garantit la traduction concrète des orientations paysagères du PADD dans chaque projet, assurant une cohérence architecturale à l'échelle communale.
Assurer un développement compatible avec les risques naturels et technologiques	PADD – Environnement : prise en compte des risques p. 9	Prescriptions liées aux risques géologiques, inondations, canalisations de gaz	Titre I art. 7 à 12 (p. 6 à 11)	Le règlement rend opposables les exigences de prévention des risques, condition indispensable à un développement durable et sécurisé du territoire.
Garantir un fonctionnement urbain cohérent (voirie, réseaux, mobilités)	PADD – Déplacements et territoire p. 6–7	Règles de desserte, accès, stationnement, gestion des eaux pluviales, réseaux	Zones U, AU, A : art. Équipements et réseaux (p. 18–19, 25–26)	Ces dispositions assurent la traduction opérationnelle des objectifs du PADD en matière de fonctionnement urbain et de qualité du cadre de vie.



VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

La mise en place d'OAP permet d'imposer des éléments qui ne peuvent pas l'être dans le règlement écrit du PLU, notamment sur le volet de la qualité paysagère.

Pour Vindry-sur-Turdine, l'OAP instaure des densités minimales et maximales afin de garantir une bonne application du SCOT et des lois (Grenelle, ZAN…) sur la réduction de la consommation foncière.

Les densités mises en place permettent de densifier raisonnablement ces espaces situés dans des zones pavillonnaires faiblement denses, tout en préservant les formes urbaines (hauteurs, densité…) traditionnelles du village.


COMPLEMENTARITE OAP-REGLEMENT



VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES

RAPPEL DES ZONES

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U

Dites zones urbaines, où pourront être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU

Dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A

Dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N

Dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause le zonage de l'ancien document d'urbanisme, notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maitrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU.

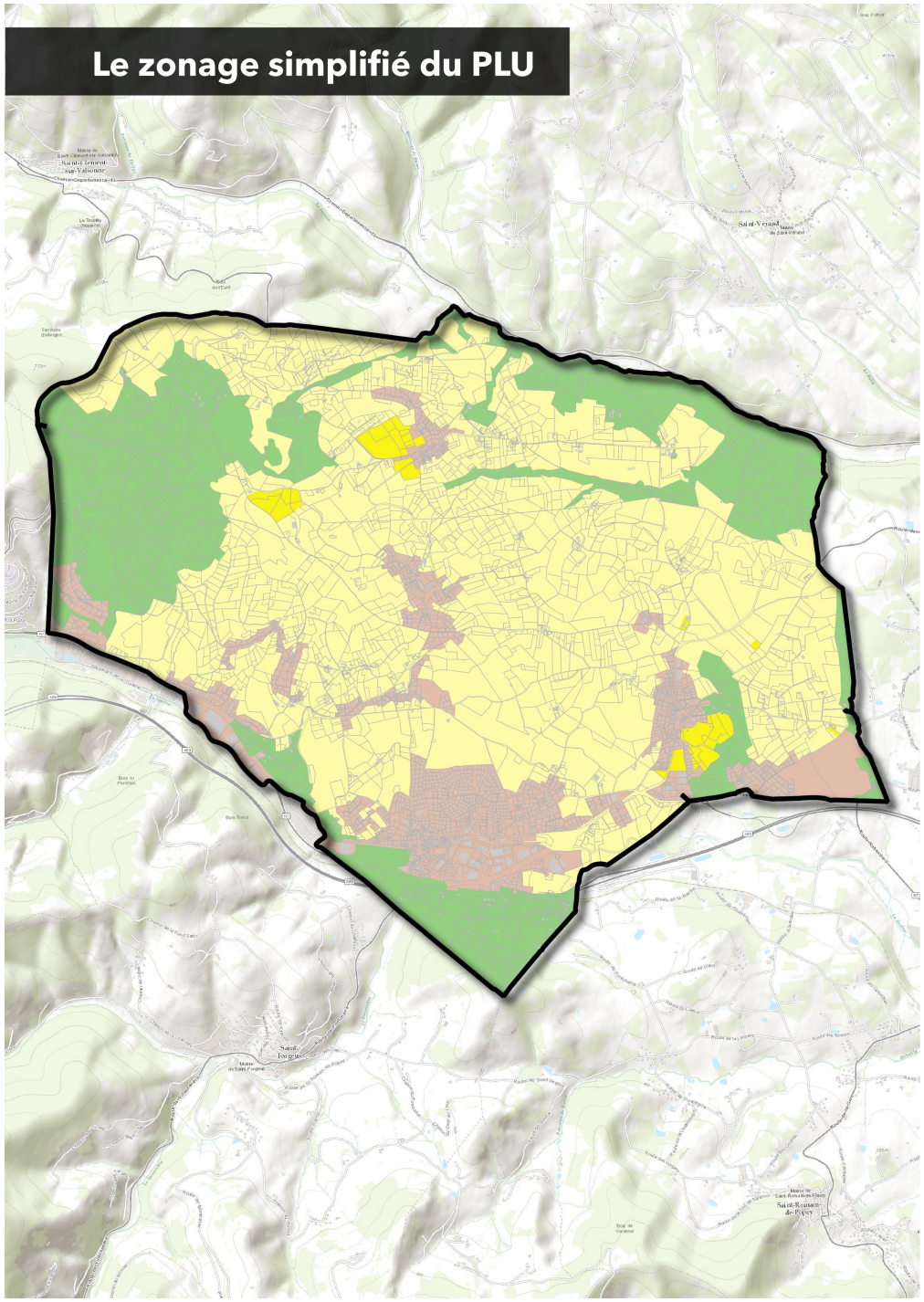
LE DOCUMENT GRAPHIQUE INSTAURE

- Zone Ua : Secteur à dominante d'habitat
- Zone Ui : Secteur artisanal et industriel
- Zone Uic : Secteur commercial
- Zone Up : Secteur de protection des parcs
- Zone Ue : Secteur d'équipements d'intérêts collectifs

- Zone AUa : Zone à urbaniser d'habitat
- Zone AUi : Zone à urbaniser artisanal et industriel

- Zone A : Zone agricole
- Zone Ap : Secteur dédié à la permaculture
- Zone Ai : Secteur inconstructible
- Zone Ae : Secteur dédié aux activités économiques
- Zone AeL : Secteur dédié aux activités de loisirs

- Zone N : Zone naturelle.
- Zone Np : Secteur patrimoniale.
- Zone Nc : Secteur de camping.
- Zone Nd : Secteur dédié aux dépots de matériaux.
- Zone Na : Secteur dédié à la piste d'auto-école.



LE PLU MET EN PLACE LES ZONES URBAINES SUIVANTES

Les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif sont classés en zones urbaines. Ainsi, certains quartiers peuvent être classées en zone N ou A en cas d'assainissement autonome.

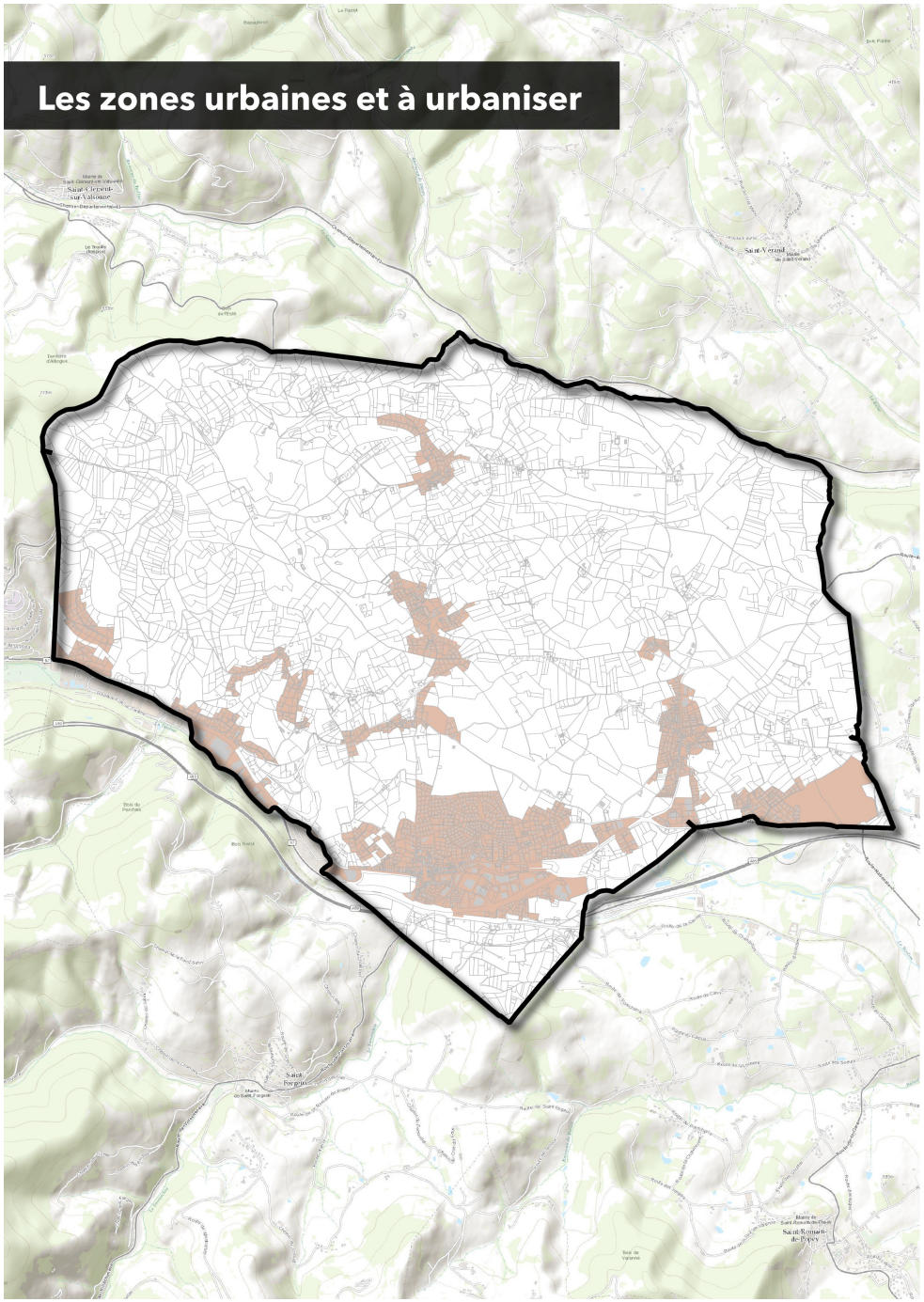
Le zonage du Plan Local d'Urbanisme a été volontairement simplifié à l'échelle communale, conformément aux principes de lisibilité, de cohérence et de sécurité juridique des documents d'urbanisme.

Il a ainsi été décidé de retenir une zone urbaine unique à vocation d'habitat, afin d'assurer une gestion homogène des formes urbaines, dans le respect des caractéristiques morphologiques et paysagères du tissu bâti existant.

Ce choix s'inscrit dans la logique portée par la loi ALUR et la recodification du Code de l'urbanisme, qui encouragent l'élaboration de règlements plus clairs, plus lisibles et davantage orientés vers un urbanisme de projet, plutôt que vers une multiplication de sous-zonages aux règles hétérogènes.

La mise en place d'un zonage simplifié permet en outre de :

- sécuriser l'instruction des autorisations d'urbanisme, en limitant les risques d'interprétation divergente ;
- faciliter l'appropriation du règlement par les administrés, en rendant les règles plus compréhensibles et accessibles ;
- garantir une égalité de traitement des projets au sein des secteurs urbanisés ;
- assurer une meilleure articulation entre le règlement, les OAP et les orientations du PADD, conformément à l'article L.151-8 du Code de l'urbanisme.



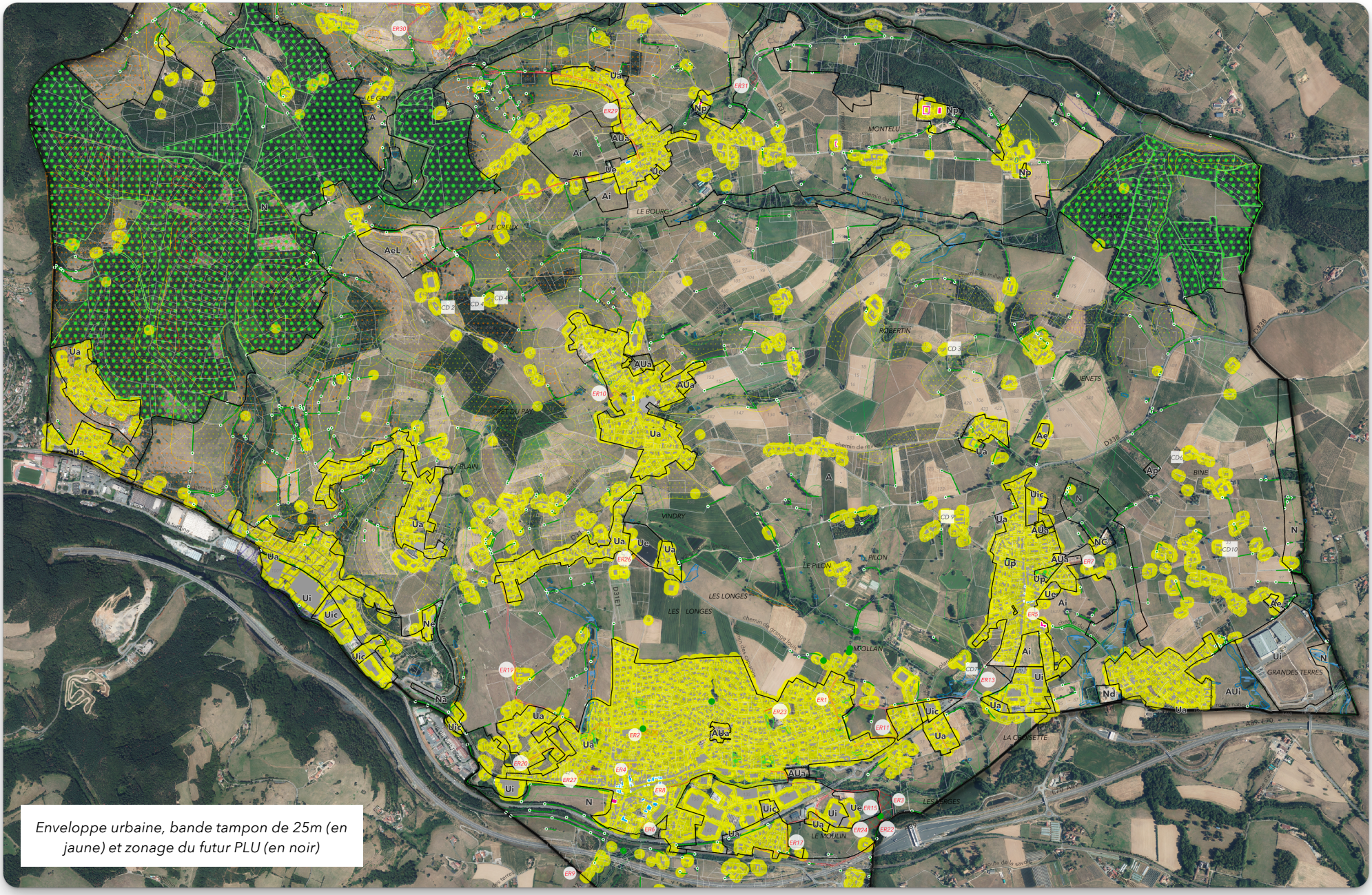


Les objectifs pour limiter l'étalement urbain

L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de consommer le moins possible d'espaces agricoles et naturels.

Le zonage « U » a été dessiné au plus près du bâti, en tenant compte

- de la présence de l'assainissement collectif,
- que le bâti soit suffisamment regroupé et de taille conséquente
- des jardins,
- des limites parcellaires,
- des corridors écologiques,
- des enjeux agricoles,
- des projets de constructions et des nouvelles maisons,
- des cônes de vues.

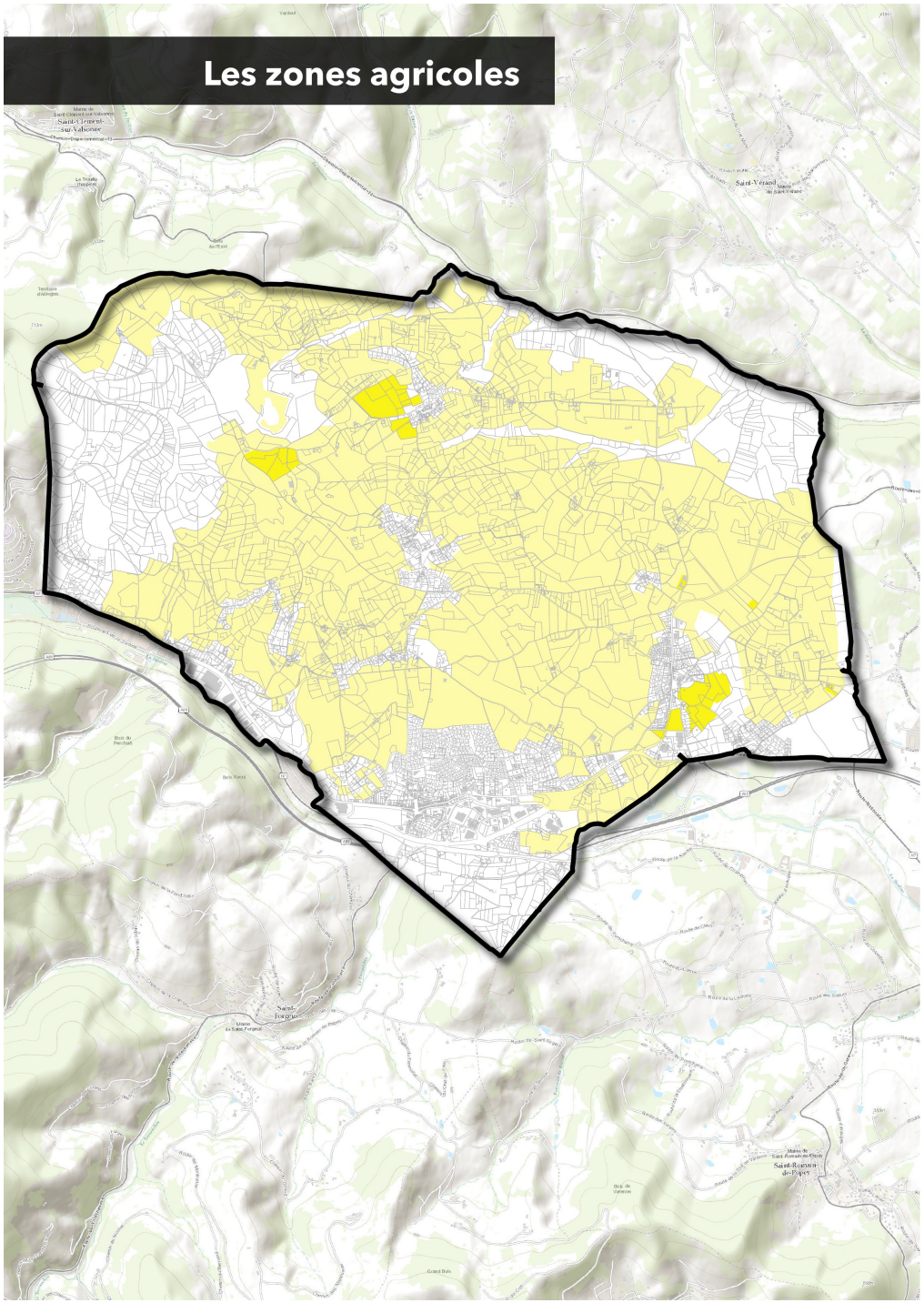


Enveloppe urbaine, bande tampon de 25m (en jaune) et zonage du futur PLU (en noir)

Les zones agricoles

L'ensemble des exploitations agricoles identifiées dans le PLU est classé en zone agricole.

En outre, 10 changements de destinations sont instaurés. La liste figure dans le PLU (photo, cadastre…).





DELIMITATION DES ZONES

Le secteur dédié à la piste de moto-cross (zone AeL)

La piste de moto-cross constitue une activité existante sur le territoire communal, antérieure à l'élaboration du présent PLU, mais qui n'avait pas été formellement identifiée ni encadrée dans le document d'urbanisme précédent.

La création du secteur AeL vise donc à :

- mettre en conformité le PLU avec la réalité des usages du sol,
- éviter une situation d'insécurité juridique, tant pour la collectivité que pour l'exploitant,
- garantir un cadre réglementaire clair pour une activité déjà implantée.

Délimitation de la zone

Le secteur AeL est délimité de manière précise et volontairement restreinte afin :

- d'empêcher toute extension spatiale de la piste,
- de proscrire toute intensification de l'activité,
- de prévenir tout effet d'appel ou de précédent.

Le règlement du PLU :

- n'autorise aucune extension de l'emprise de la piste,
- limite les constructions à un seul bâtiment,
- plafonne strictement la surface de plancher à 150 m² maximum,
- interdit toute autre destination que celle strictement nécessaire au fonctionnement de l'équipement (accueil, sécurité, stockage).



Ce cadre garantit que la reconnaissance de l'activité ne se traduit pas par une augmentation des nuisances ni par une artificialisation supplémentaire des sols.

Une construction limitée, fonctionnelle et proportionnée

L'autorisation d'une construction unique, de surface maximale de 150 m², répond exclusivement à des besoins fonctionnels et réglementaires :

- locaux liés à la sécurité,
- accueil ponctuel des pratiquants,
- stockage du matériel,
- sanitaires éventuels.

Cette construction :

- ne constitue pas un équipement d'envergure,
- ne génère aucun droit à l'hébergement ou à l'habitat,
- demeure strictement proportionnée à l'activité existante.

Préservation des espaces agricoles et naturels

La création du secteur AeL ne remet pas en cause la vocation agricole et naturelle des espaces environnants :

- l'emprise est circonscrite à un site déjà anthropisé,
- aucune ouverture à l'urbanisation n'est créée,
- les terrains périphériques demeurent inconstructibles.

Le zonage permet ainsi de contenir l'impact de l'activité dans un périmètre maîtrisé, sans diffusion sur les espaces agricoles ou naturels adjacents.

Un intérêt local et une gestion maîtrisée

La pratique du moto-cross répond à une demande locale encadrée, souvent associative, et contribue à la diversification des activités de loisirs sur le territoire communal.

L'identification d'un site dédié permet :

- de canaliser la pratique sur un espace approprié,
- d'éviter les usages sauvages sur d'autres secteurs sensibles,
- d'améliorer la gestion des nuisances sonores par une localisation claire et réglementée.

Le zonage AeL constitue ainsi un outil de régulation, plus qu'un levier de développement

.

Les secteurs dédiés aux activités économiques (Ae)

Deux entreprises artisanales sont actuellement implantées de manière isolée au sein de la zone agricole. Il s'agit :

- d'une entreprise de maçonnerie,
- d'une entreprise de mécanique automobile.

Ces activités, antérieures à l'élaboration du présent PLU, n'étaient pas spécifiquement identifiées ni encadrées dans le document d'urbanisme précédent.

La création de secteurs AeL vise à reconnaître et encadrer ces activités existantes, sans remettre en cause la vocation agricole des espaces environnants.

L'objectif poursuivi est double :

- permettre le maintien et le fonctionnement pérenne des entreprises sur leur site actuel,
- éviter toute extension ou diffusion de ces activités en zone agricole, en interdisant leur relocalisation ou leur développement hors des emprises strictement délimitées.

Le règlement du PLU autorise ainsi uniquement des extensions limitées et proportionnées, strictement nécessaires au fonctionnement des entreprises, au sein des périmètres existants. Toute création nouvelle d'activité économique, tout changement de destination ou toute extension au-delà des secteurs AeL identifiés est expressément interdit.

Cette approche permet :

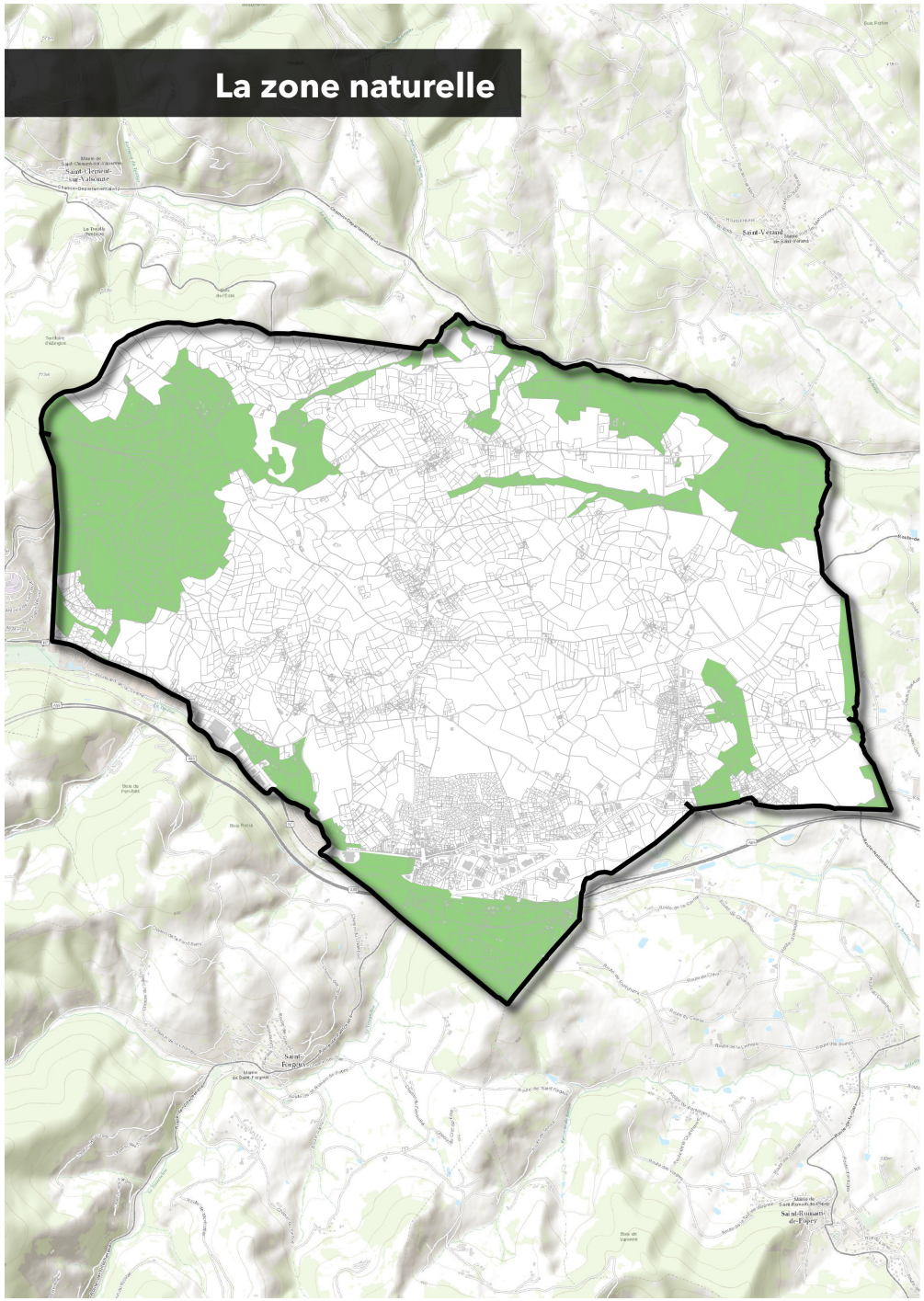
- de sécuriser juridiquement des usages existants,
- de contenir l'impact foncier et paysager de ces activités,
- de préserver les terres agricoles et naturelles adjacentes,
- et d'assurer une gestion maîtrisée des activités économiques isolées, sans effet d'appel.



Les zones naturelles

Le classement en zone naturelle (N) a été établi à partir d'une analyse croisée des usages agricoles, des composantes écologiques et paysagères, de la photo-interprétation et des inventaires environnementaux existants.

Les secteurs classés en zone N correspondent à des espaces présentant un fort intérêt écologique et environnemental, caractérisés par l'absence de bâti, la prédominance de forêts, et une faible intensité d'usage agricole.



Le secteur dédié au camping (Nc)

« Tonik Camping » est un camping 1 étoile nature de 18 emplacements.
Il est ouvert toute l'année.

La zone Nc correspond à l'emprise actuelle du camping.







Les secteurs d'équipements (Ne) et (Na)

Pour les deux sites concernés, aucune extension des secteurs n'est prévue. Le zonage retenu a pour seul objet d'identifier et de régulariser des occupations existantes, sans ouvrir de droits nouveaux à l'urbanisation.

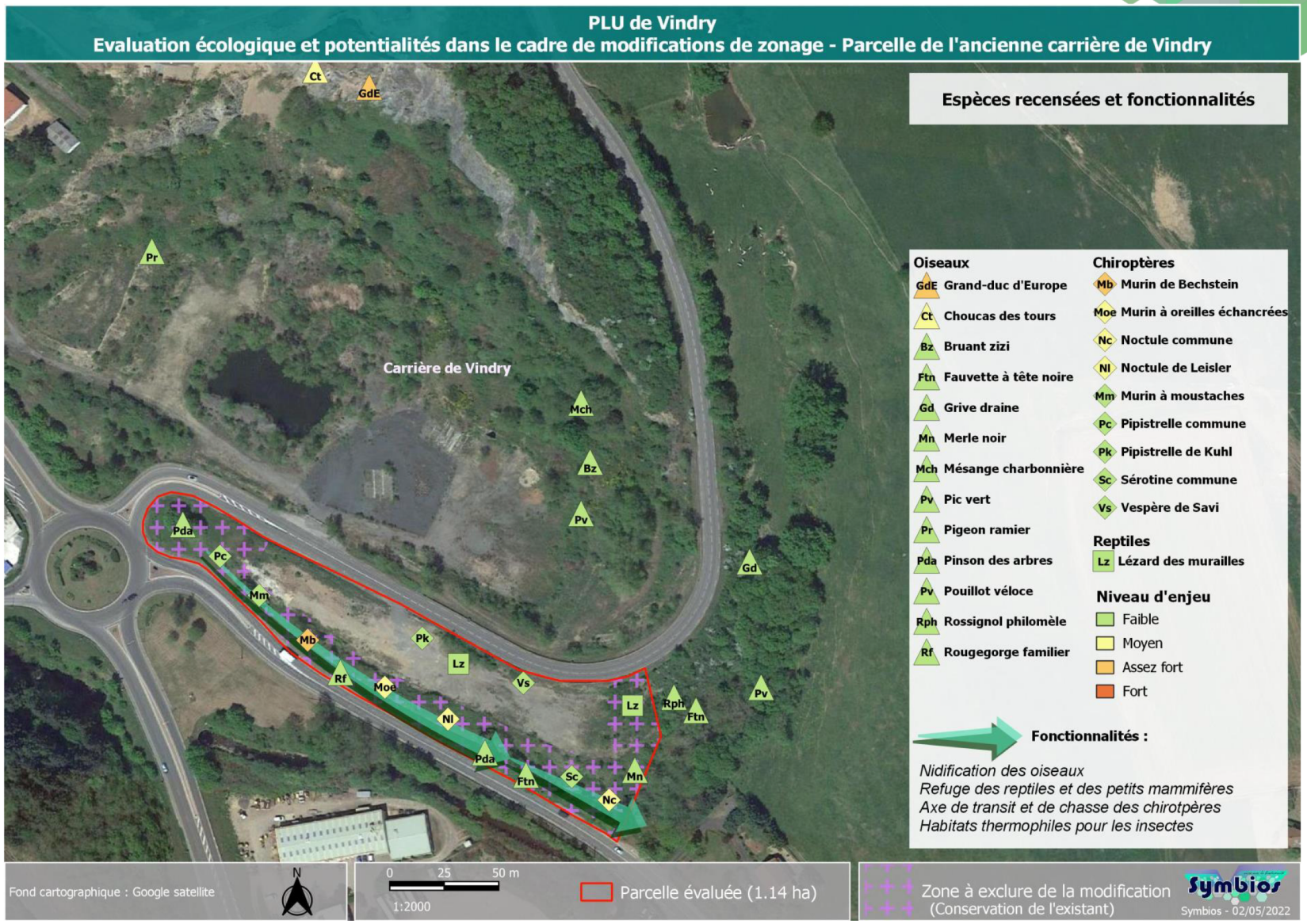
Un premier secteur (Ne) est ainsi dédié à l'implantation du centre technique départemental, dont l'emprise et les usages sont strictement maintenus dans leur configuration actuelle.

Un second secteur (Na) est consacré à une piste d'auto-école. Ce site a fait l'objet d'une étude écologique réalisée en 2022 (par le bureau SYMBIOS), laquelle n'a mis en évidence aucun enjeu environnemental particulier, compte tenu notamment de l'absence de construction et du caractère déjà artificialisé du site.

La piste correspond à une emprise goudronnée existante, utilisée exclusivement pour la circulation des apprentis conducteurs. Le zonage vise uniquement à reconnaître cet usage, sans permettre de construction nouvelle ni d'extension de l'emprise, et sans modification de l'état actuel des sols.






PLU de Vindry
Evaluation écologique et potentialités dans le cadre de modifications de zonage - Parcelle de l'ancienne carrière de Vindry
Espèces recensées et fonctionnalités
Carrière de Vindry
Oiseaux
GdE Grand-duc d'Europe
Ct Choucas des tours
Bz Bruant zizi
Ftn Fauvette à tête noire
Gd Grive draine
Mn Merle noir
Mch Mésange charbonnière
Pv Pic vert
Pr Pigeon ramier
Pda Pinson des arbres
Pv Pouillot véloce
Rph Rossignol philomèle
Rf Rougegorge familier
Chiroptères
Mb Murin de Bechstein
Moe Murin à oreilles échancrées
Nc Noctule commune
Nl Noctule de Leisler
Mm Murin à moustaches
Pc Pipistrelle commune
Pk Pipistrelle de Kuhl
Sc Sérotine commune
Vs Vespère de Savi
Reptiles
Lz Lézard des murailles
Niveau d'enjeu
Faible
Moyen
Assez fort
Fort
Fonctionnalités :
Nidification des oiseaux
Refuge des reptiles et des petits mammifères
Axe de transit et de chasse des chirotpères
Habitats thermophiles pour les insectes
Fond cartographique : Google satellite
N
0 25 50 m
1:2000
Parcelle évaluée (1.14 ha)
Zone à exclure de la modification
(Conservation de l'existant)
Symbios - 02/05/2022

Le secteur de dépôts de matériaux (Nd)

Le PLU reconnais la présence d'un secteur de dépôts de matériaux.
Aucune extension ni construction nouvelle n'est prévue.





Les éléments remarquables végétaux

Sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

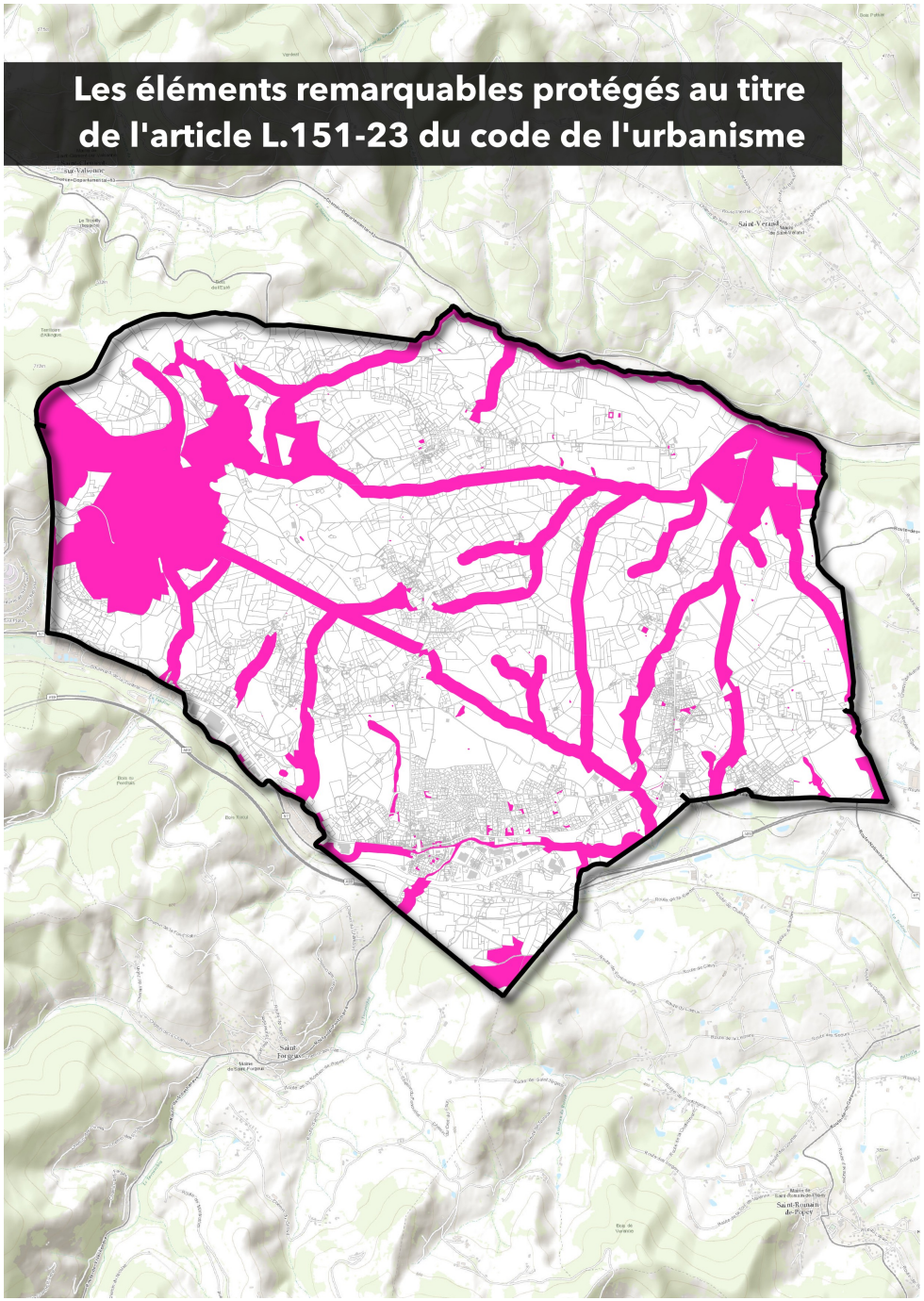
Le classement de certains éléments en éléments remarquables repose sur une méthodologie rigoureuse, définie par l'écologue, visant à identifier les composantes écologiques réellement fonctionnelles et pertinentes du territoire communal.

Zones humides

- L'identification des zones humides repose sur la fusion de deux sources complémentaires :
- l'inventaire régional des zones humides d'Auvergne-Rhône-Alpes (AURA),
- l'inventaire des zones humides issu de l'ancien PLU (données Latitude).

Ce travail de croisement permet :

- de consolider les connaissances existantes,
- d'assurer une continuité avec le document d'urbanisme précédent,
- et d'obtenir une représentation la plus complète possible des zones humides connues à l'échelle communale.



Arbres isolés

La commune a elle-même réalisé une identification de quelques beaux arbres qu'elle considère comme remarquables.

Haies

La couche « haies » de la BD TOPO a fait l'objet d'un travail approfondi de nettoyage, de simplification et de complétude, comprenant notamment :

- la suppression des haies situées au sein des lotissements,
- la simplification de linéaires excessivement fragmentés,
- la complétude et la correction des tracés à partir de l'analyse des photographies aériennes.

Compte tenu de la superficie importante de la commune, ce travail SIG a été mené de manière aussi exhaustive que possible dans le temps imparti.

Il est toutefois précisé qu'il ne prétend pas à l'exhaustivité absolue ni à une représentation parfaitement exhaustive de l'ensemble du réseau bocager existant.

INPE – Mares et petites retenues

L'inventaire des mares et petites retenues (INPE) a été repris et considérablement enrichi par la saisie d'environ cinquante mares supplémentaires, identifiées à partir de l'analyse des orthophotographies et de la connaissance de terrain.

La distinction entre mares et retenues a été conservée, les mares recensées présentant toutes une surface inférieure à 1 000 m², conformément aux critères retenus (champ « nature » de la base de données).

Corridors écologiques

Les corridors écologiques ont été définis selon une largeur de référence de 100 mètres, afin d'assurer leur fonctionnalité écologique.

Deux types de corridors ont été distingués :

- les corridors multifonctionnels liés aux cours d'eau, relevant également de la loi sur l'eau,
- les corridors terrestres, assurant des fonctions de continuité écologique hors trame aquatique, notamment :
    - corridors à restaurer,
    - corridors assurant la jonction entre réservoirs de biodiversité ou entre différents corridors.

Cœurs de biodiversité (réservoirs de biodiversité)

Les cœurs de biodiversité correspondent aux réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle communale. Ont été retenus :

- plusieurs massifs forestiers structurants,
- les deux ZNIEFF de type 1 présentes sur le territoire,
- une zone humide identifiée comme réservoir potentiel de biodiversité.

Les vallées de la Turdine et du Soanan présentent également des caractéristiques permettant leur intégration en tant que réservoirs de biodiversité, en cohérence avec la trame écologique globale.

Les corridors écologiques ont été dessinés de manière à assurer, autant que possible, la continuité fonctionnelle entre ces réservoirs, conformément aux objectifs de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Les éléments remarquables bâtis

Le nouveau PLU reprend les identifications qui avaient eu lieu dans les 4 précédents PLU.

Les éléments remarquables végétaux dans les zones urbaines du village de Pontcharra-sur-Turdine

Ce village présentant un niveau d'urbanisation élevé, il a été fait le choix de préserver une trame verte au sein des zones pavillonnaires, afin de maintenir des continuités végétales en milieu urbanisé.

Cette approche vise notamment à limiter les effets d'îlots de chaleur urbaine, à améliorer le confort thermique des habitants et à préserver un cadre paysager verdoyant.

La méthodologie retenue repose sur l'identification des principaux secteurs boisés existants, selon les critères suivants :

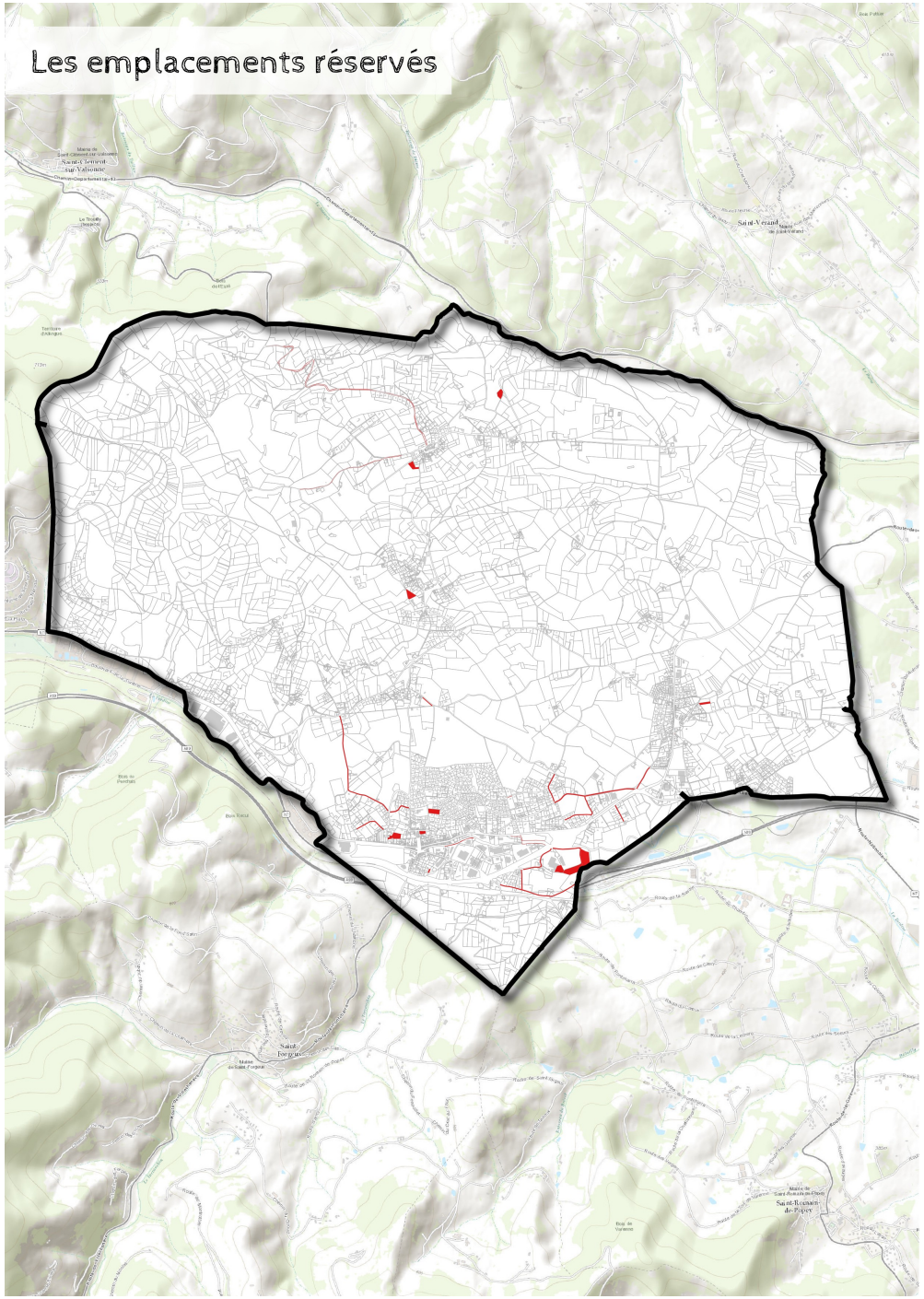
- parcelles d'une superficie supérieure à 2 500 m²,
- situées en zone U du PLU.

Ces secteurs ont ainsi vocation à être sauvegardés au titre de la trame verte urbaine, sans remettre en cause les droits à construire existants sur les autres parcelles.



Les emplacements réservés

Vindry-sur-Turdine a mis en place 33 emplacements réservés dans son plan local d'urbanisme (PLU). L'objectif est d'accompagner le futur développement communal en réalisant notamment une sécurisation des voies, des cheminements doux, équipements…



Numéro	Objet	Destinataire	Surface approximative
ER1	Elargissement du chemin du Miollan	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7m
ER2	Équipements (gymnase, salles d'évolutions…) et leurs espaces de fonctionnement (aires de jeux, circulations et stationnements…) en lien avec l'école	Pontcharra sur Turdine	0,32 ha
ER3	Extension du stade et aire de jeux	Pontcharra sur Turdine	0,94 ha
ER4	Centre social, restaurant scolaire et espaces d'évolution , dans une opération multifonctionnelle intégrant des logements	Pontcharra sur Turdine	0,09 ha
ER5	Réaménagement et sécurisation du cimetière	Les Olmes	200 m2, largeur 3 m
ER6	Cheminement doux	Pontcharra sur Turdine	0,03 ha
ER7	Extension du cimetière	Les Olmes	1400m2
ER8	Cheminement doux	Pontcharra sur Turdine	0,11 ha
ER9	Accès ZAE à Saint Forgeux	Pontcharra sur Turdine	0,027 ha
ER10	Extension de la salle des fêtes, prolongement de l'espace public et création de stationnements	Saint -Loup	3 000m2
ER11	Elargissement du chemin du Grillet	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER12	Elargissement du chemin des Alouettes	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER13	Elargissement du chemin des Nattes	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER14	Route du Stade	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER15	Elargissement VC des Arthauds	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER16	Elargissement du chemin du Moulin	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER17	Elargissement du chemin du Girerd	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER18	Elargissement du VC 401	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER19	Elargissement de la VC7	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m

Numéro	Objet	Commune déléguée	Surface approximative
ER20	Elargissement de la rue de la Trappe	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER21	Elargissement du chemin de la Madone	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER22	Elargissement rue Jean Giono	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER23	Elargissement de la rue Louis Pasteur	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER24	Elargissement du chemin de Bellevue	Pontcharra sur Turdine	Largeur 7 m
ER25	Elargissement du chemin des Potences	Pontcharra sur Turdine	Largeur 8 m
ER26	Stationnements vers le stade Chemin de la Grange Louis	Saint-Loup	Bande de 5,50m de large
ER27	Stationnements, parc et espace public	Pontcharra sur Turdine	3600 m2
ER 28	Elargissement du chemin de la Tour	Dareizé	Largeur de 6 m
ER 29	Elargissement du chemin de Sauzet	Dareizé	Largeur de 6 m
ER 30	Elargissement du chemin des Grives	Dareizé	Largeur de 6 m
ER 31	Extension de la station d'épuration	Dareizé	2400 m2
ER32	Extension du stade et des équipements sportifs	Pontcharra sur Turdine	4200 m2
ER 33	Réalisation de stationnements et du restaurant scolaire	Dareizé	2500 m2

Les emplacements réservés mis en place dans le futur PLU



VIII. LES CAPACITES DU NOUVEAU PLU

Le PLU est compatible avec le SCOT et en accord avec le PADD débattu.

Le PLU réduit de 61% la surface des potentiels constructibles.

Environ 247 logements peuvent théoriquement être produits à l'échéance du PLU. Pour rappel, le PADD en prévoit environ 260.

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	3	2,2	56 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	9	1,7	44 %
Total	**12**	**3,9**	**100,0 %**

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels soumis à OAP	4	2,9	74,4 %
Autres potentiels	8	1,0	25,6 %
Total	**12**	**3,9**	**100,0 %**

	Potentiels théoriquement constructible dans l'ancien PLU	Potentiels théoriquement constructible dans le nouveau PLU	Surface concernée en ha
Surface en Ha	10,0	3,9	-61,0 %

Répartition des potentiels

	Nombre de logements	Surface	Densité
Pontcharra dents creuses	45	2,2	20
Pontcharra zones AU	120	1,8	67
Total	*165*	*4,0*	
Saint Loup dents creuses	18	1,8	10
Saint Loup zones AU	23	1,2	19
Total	*41*	*3,0*	
Les Olmes dents creuses	10	0,6	17
Les Olmes zones AU	11	0,7	15
Total	*21*	*1,3*	
Dareizé dents creuses	3	0,3	10
Dareizé zones AU	10	0,5	21
Total	*13*	*0,8*	
Total dents creuses	76	4,9	16
Total Zones AU	164	4,2	39
Total Réhabilitation de la vacance (26 identifiés)	15		
Total Changements de destination (15 identifiés)	7		
Total	**262**	**9**	**29**
Total échéance du PLU en comptabilisant 20% de rétention foncière sur les dents creuses	**247**	**8**	**30**

20. Synthèse des constructions

Orientations d'aménagement pour de l'habitat

NOM DE L'OAP	VILLAGE	ANNÉE D'OUVERTURE	SURFACE	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITÉ	TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX
1 - Village	DAREIZÉ	2026	0,4894 ha	10 logements minimum	13 log / ha	6 logements intermédiaires 4 logements individuels	
2 - Village 1	SAINT LOUP	2026	0,1531 ha	4 logements minimum	26 log / ha	4 logements intermédiaires	
3 - Village 2	SAINT LOUP	2026	0,6302 ha	9 logements minimum	14 log / ha	9 logements individuels	
4 - Les Places	SAINT LOUP	2026	0,4402 ha	10 logements minimum	22 log / ha	8 logements intermédiaires 2 logements individuels	
5 - Torranchin	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,5140 ha	35 logements minimum	68 log / ha	25 logements collectifs 10 logements intermédiaires	dont 9 logements sociaux soit 25 %
6 - Odilon Lafarge	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,7529 ha	13 logements minimum	17 log / ha	13 logements individuels	
7 - Chemin du Stade	PONTCHARRA SUR TURDINE	2026	0,5296 ha	72 logements minimum	135 log / ha	72 logements collectifs	dont 29 logements sociaux soit 40 %
8 - Cimetière	LES OLMES	2026	0,2451 ha	3 logements minimum	12 log / ha	3 logements individuels	
9 - Pierres Dorées	LES OLMES	2026	0,4842 ha	8 logements minimum	16 log / ha	8 logements individuels	
		TOTAL	**4,2387 ha**	**164 logements minimum**	**38 log / ha**	**97 logements collectifs soit 59 %** **28 logements intermédiaires soit 17 %** **39 logements individuels soit 24 %**	**dont 38 logements sociaux soit 23 %**

Le PADD prévoit que le village de :

- Pontcharra-sur-Turdine représente plus de 50% des potentiels,
- Saint-loup représente environ 50% des potentiels,
- Les Olmes représente environ 8% des potentiels,
- Dareizé représente environ 5% des potentiels,

Le nouveau PLU prévoit la répartition suivante (tableau ci-contre)

Répartition entre les villages

	Nombre de logements théorique
Pontcharra	63 %
Saint Loup	16 %
Les Olmes	8 %
Dareizé	5 %

Concernant la compatibilité avec le nouveau SCOT du Beaujolais, Vindry-sur-Turdine a produit 18 logements par an en moyenne, alors que le SCOT en autorise entre 26 à 32 par an.

<u>Commune 2021-2035 (échéance du PLU):</u>

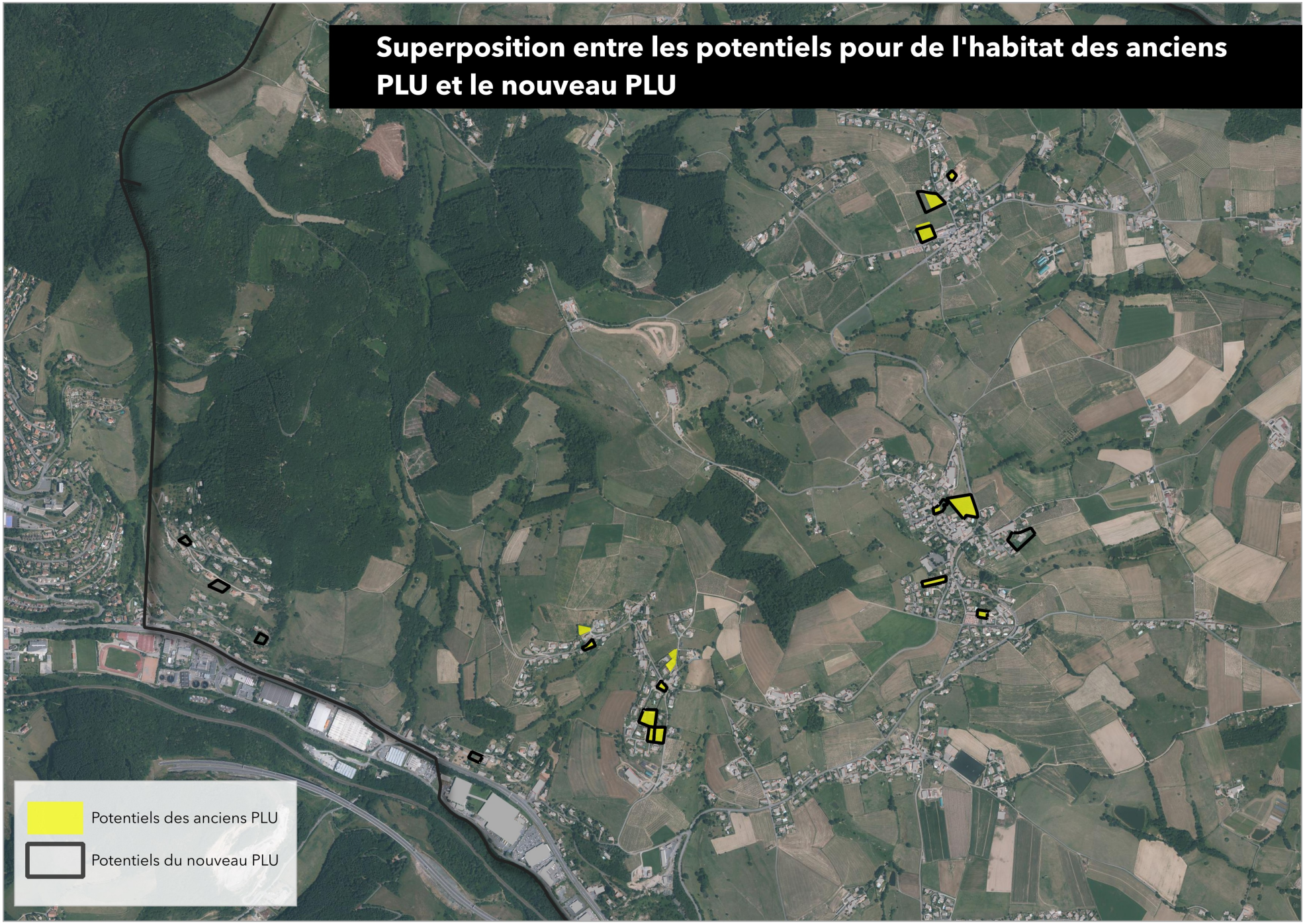
2021-2025 : 92 logements
2025-2035 : 247 logements (théorique)

<u>Soit sur 14 ans : 339 logements, soit 24 logements/an</u>

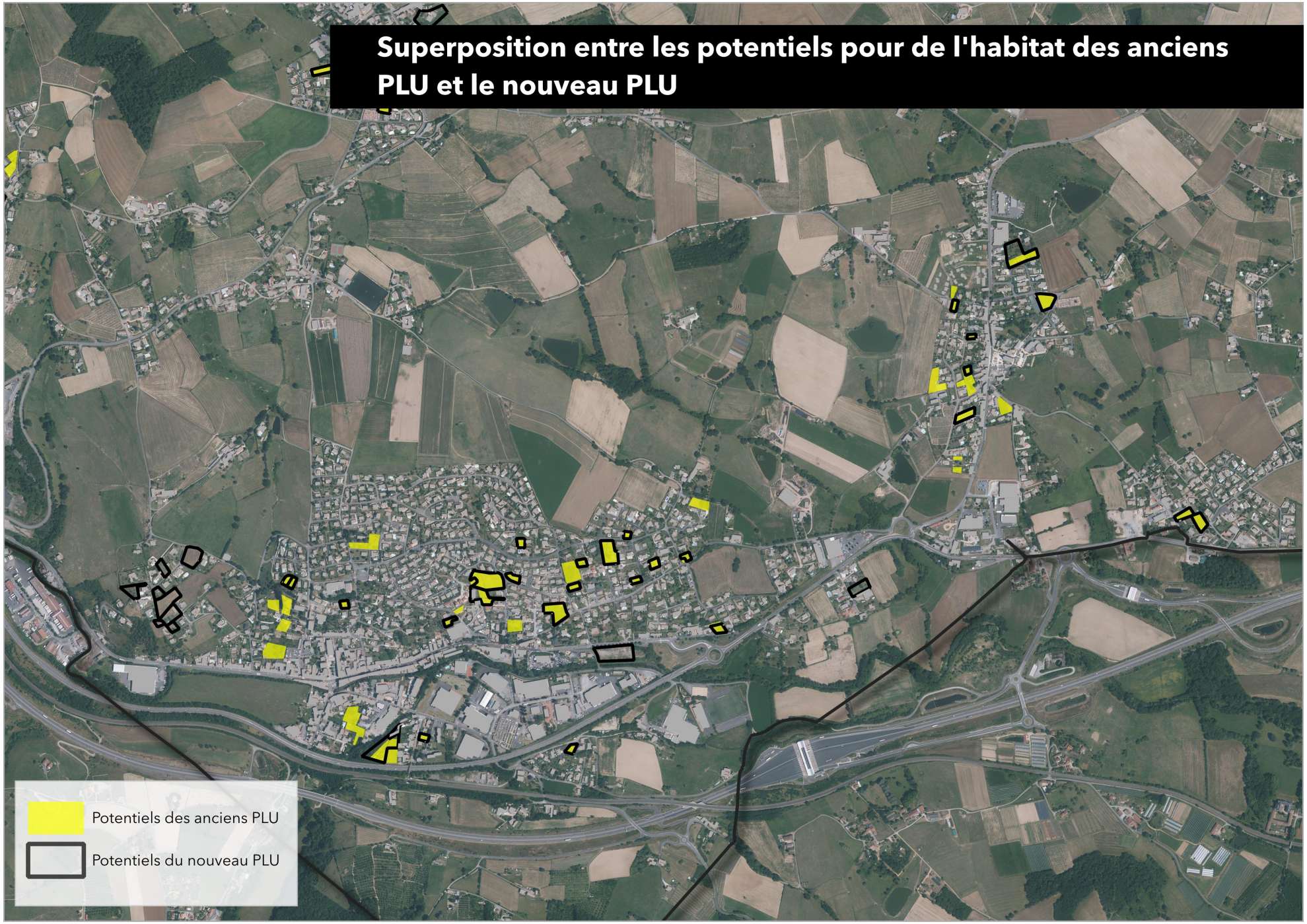
Nombre de logements commencé entre 2021 et 2025

Dareizé	16
Les Olmes	30
Pontcharra	36
Saint-Loup	10
Total	**92**
Soit en moyenne annuelle	**18**

Superposition entre les potentiels pour de l'habitat des anciens PLU et le nouveau PLU



Superposition entre les potentiels pour de l'habitat des anciens PLU et le nouveau PLU



Les surfaces des zones

Surfaces calculées automatiquement avec le SIG.

Il peut donc y avoir des différences sur les totaux.

	Surface en ha
Ua	235,0
Up	0,8
Ue	7,8
Ui et Uic	58,2
Total	302
AUa	4,2
AUi	8,7
AU	13
A	1418,3
Ai	27,0
Ae	1,1
AeL	7,2
Total	1454
N	602,4
Ne	1,0
Na	0,5
Nc	0,7
Nd	1,0
Np	3,7
Total	609
Total	2378